



Federführung: Fachbereich Umwelt und Bauen  
Beteiligte(r): Fachbereich Finanzen und Beteiligungen  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Auskunft erteilt: Herr Heuckmann  
Telefon: 02521 29-370

## Vorlage

zu TOP

2019/0300

öffentlich

### **Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 Absatz 2 Satz 2 Nummern 1 und 3 Baugesetzbuch zur Entwicklung von Wohnbebauung im Bebauungsplan Nummer N 67 A**

#### **Beratungsfolge:**

Betriebsausschuss

27.11.2019 Beratung

Ausschuss für Bauen, Umwelt, Energie und Vergaben

04.12.2019 Beratung

Rat der Stadt Beckum

19.12.2019 Entscheidung

#### **Beschlussvorschlag:**

##### **Sachentscheidung**

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des als Anlage zur Vorlage beigefügten Vertragsentwurfes den städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

##### **Kosten/Folgekosten**

Durch die Vorbereitung, den Abschluss und die Abwicklung des Vertrags entstehen Personal- und Sachkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Dem Städtischen Abwasserbetrieb Beckum entstehen anteilig für die städtischen Grundstücke Auszahlungen für die öffentlichen Abwasseranlagen in Höhe von circa 90.000 Euro. Denen stehen Einzahlungen aus der Erstattung von Planungskosten und Einzahlungen aus Kanalanschlussbeiträgen in Höhe von circa 83.000 Euro gegenüber. In den Folgejahren werden darüber hinaus weitere Kanalanschlussbeiträge in Höhe von 28.000 Euro fällig.

Da durch die von der Erschließungsträgerin herzustellenden Anlagen auch städtische Grundstücke erschlossen werden, beteiligt sich die Stadt an den Straßenbaukosten anteilig mit circa 175.000 Euro. Dem stehen Einzahlungen aus Erstattungen und Kostenerstattungsbeträgen in Höhe von circa 271.000 Euro gegenüber. In den Folgejahren werden darüber hinaus weitere Kostenerstattungen in Höhe von circa 271.900 Euro fällig.

##### **Finanzierung**

Aus dem Abschluss des Vertrages entstehen folgende finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt und auf den Wirtschaftsplan des Städtischen Abwasserbetriebes Beckum für die Jahre 2020 und Folgejahre (gerundete Beträge):

Städtischer Haushalt

	<b>2020</b>	<b>Folgejahre</b>
Einzahlungen	271.000 Euro	271.900 Euro
davon: Erstattung für den Flächenerwerb Erschließungsanlagen Investitionsmaßnahme 1001 – Grunderwerb Straßen- und Gehwegflächen Produktkonto 011301.681700 – Investitionszuwendun- gen von privaten Unternehmen	61.600 Euro	22.000 Euro
Kostenerstattungsbeträge gemäß §§ 135 a – 135 c BauGB Investitionsmaßnahme 20130004 – Beträge nach §§ 135 a bis c BauGB N 67 Fläche A Produktkonto 130101.688102 – Beträge nach §§ 135 a bis c BauGB – Ausgleichsmaßnahmen	209.400 Euro	74.900 Euro
Erstattung anteiliger Erschließungskosten		175.000 Euro
Auszahlungen	175.000 Euro	0 Euro
Auszahlungen für den städtischen Anteil an der Freile- gung der öffentlichen Erschließungsflächen und für die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen Investitionsmaßnahme 20130012 – Erschließung BG N 67 Fläche A Produktkonto 120101.785200 – Auszahlungen für Tief- baumaßnahmen	175.000 Euro	
<b>Gesamt</b>	<b>96.000 Euro</b>	<b>271.900 Euro</b>

**Überschuss aus Erschließungsvertrag 2020: 96.000 Euro**

**Überschuss Vermarktung Folgejahre: 271.900 Euro**

**Überschuss insgesamt: 367.900 Euro.**

Die Beteiligung an den Straßenbaukosten soll im Falle einer Veräußerung der städtischen Grundstücke an potentielle Käuferinnen und Käufer weitergegeben und somit refinanziert werden.

Zusätzlich sind in den Folgejahren Mittel für die abschließende Herstellung der öffentlichen Grünflächen im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs in den Haushalt der Stadt Beckum einzustellen.

Die erforderlichen Ansätze für das Jahr 2020 sind über die Änderungsliste für den Haushalt 2020 zu berücksichtigen. Die Ansätze für die Folgejahre sind in den jeweiligen Haushaltsplanentwürfen zu berücksichtigen.

Städtischer Abwasserbetrieb Beckum

	2020	Folgejahre
Einzahlungen	83.000 Euro	28.000 Euro
davon: Investitionsmaßnahme 25040004 – Kanalisation BG N 67 Fläche A Produktkonto 110301.688104 – Kanalanschlussbeiträge n. KAG	78.300 Euro	28.000 Euro
Investitionsmaßnahme 25040004 – Kanalisation BG N 67 Fläche A Erstattung Planungskosten Kanalisation Produktkonto	4.700 Euro	
Auszahlungen	90.000 Euro	0 Euro
Investitionsmaßnahme 25040004 – Kanalisation BG N 67 Fläche A Produktkonto 110301.785206 – Auszahlungen für Ab- wasserbeseitigungsmaßnahmen	90.000 Euro	
<b>Gesamt</b>	<b>-7.000 Euro</b>	<b>28.000 Euro</b>

**Defizit aus Erschließungsvertrag 2020: –7.000 Euro**

**Überschuss Vermarktung Folgejahre: 28.000 Euro**

**Überschuss gesamt: 21.000 Euro**

Die Beteiligung an den Kanalbaukosten soll im Fall der Veräußerung der städtischen Grundstücke über Kanalanschlussbeiträge an potentielle Käuferinnen und Käufer weitergegeben und somit anteilig refinanziert werden.

Bei der Investitionsmaßnahme 25040004 – Kanalisation BG N 67, Fläche A 3. BA – unter den Produktkonten 110301.685100 – Einzahlungen aus der Abwicklung von Baumaßnahmen, 110301.688104 – Kanalanschlussbeiträge nach KAG – und 110301.785206 – Auszahlungen für Abwasserbeseitigungsmaßnahmen – sind im Wirtschaftsplan 2020 des Städtischen Abwasserbetriebes – vorbehaltlich der Zustimmung zum Wirtschaftsplan – entsprechende Ansätze gebildet. Die Ansätze für die Folgejahre sind in den jeweiligen Wirtschaftsplänen zu berücksichtigen.

**Begründung:**

**Rechtsgrundlagen**

Der Abschluss des städtebaulichen Vertrages erfolgt auf Grundlage von § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummern 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB).

**Demografischer Wandel**

Vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung ist unter anderem die Entwicklung von Wohnbauflächen erforderlich, um die Wohnraumbedarfe abdecken zu können. In diesem Zusammenhang wird auf die Wohnbedarfsanalyse der Stadt Beckum hingewiesen.

Mit dem Bebauungsplan Nummer N 67 A wurden bereits Wohnbauflächen ausgewiesen. Eine Bebauung ist dort bislang nur in den Bauabschnitten 1 (in Umsetzung) und 2 (startet zeitnah) möglich. Eine Bebauung auf den weiteren Flächen des letzten und

3. Bauabschnitts ist nicht möglich, da die Erschließung nicht gesichert ist. Durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages kann eine Bebauung auch dieses Abschnitts kurzfristig ermöglicht werden.

### **Erläuterungen**

Der Bebauungsplan Nummer N 67 „Vellerner Straße“ ist am 30.09.2000 in Kraft getreten. Ziel und Zweck dieser Planung laut Begründung zum Bebauungsplan ist es, im Stadtteil Neubeckum ein Wohngebiet zu entwickeln, welches die Nachfrage nach Wohnraum auf verschiedene Weise zufriedenstellt. Die Teilfläche B des Bebauungsplanes ist nahezu vollständig bebaut.

Die im Privateigentum der Teilfläche A stehenden Wohnbauflächen wurden seit dem Jahr 2017 bereits zum Großteil bebaut. Zur Erschließung dieser Flächen hatte seinerzeit die Stadt mit der Eigentümerin beta Baulandentwicklungsgesellschaft mbH einen städtebaulichen Vertrag geschlossen (siehe Vorlage 2017/0117 – Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 und 3 Baugesetzbuch zur Entwicklung von Wohnbebauung im Bebauungsplan Nummer N 67 „Vellerner Straße“). Seit Abschluss der Erschließung im Frühjahr 2018 wurde dieses Teilgebiet (1. Bauabschnitt) bis heute bereits weitgehend bebaut.

Die beta Baulandentwicklungsgesellschaft mbH hat darüber hinaus im Frühjahr 2019 weitere Teile der südlich gelegenen städtischen Flächen (2. Bauabschnitt) erworben. Zur Erschließung dieser Flächen hat die Stadt mit der beta Baulandentwicklungsgesellschaft mbH einen städtebaulichen Vertrag geschlossen (siehe Vorlage 2019/0040 – Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 und 3 Baugesetzbuch zur Entwicklung von Wohnbebauung im Bebauungsplan Nummer N 67 A). Die Erschließung dieses 2. Bauabschnitts ist weitgehend abgeschlossen, mit der Bebauung dort wird zeitnah begonnen.

Eine weitere Bebauung der südlich gelegenen Flächen (3. und letzter Bauabschnitt) ist derzeit nicht möglich, da die Erschließung nicht gesichert ist. Die beta Baulandentwicklungsgesellschaft mbH hat angeboten, die Herstellung der Erschließungsanlagen und Entwässerungseinrichtungen bei anteiliger Kostentragung zu übernehmen. Um auch dort eine kurzfristige Bebauung zu ermöglichen, soll nunmehr der als Anlage zur Vorlage beigefügte Vertrag geschlossen werden.

Gegenstand des Vertrages ist im Wesentlichen die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche einschließlich Straßenbegleitgrün und der Entwässerungseinrichtungen. Die teilweise noch nicht realisierten öffentlichen Grünflächen sind nicht Gegenstand des Vertrages. Diese wurden bereits zu einem Großteil für das gesamte Bebauungsplangebiet von der Stadt hergestellt. Die noch nicht realisierten Grünflächen werden künftig ebenfalls von der Stadt hergestellt.

Die Herstellung der Erschließungsstraßen sowie der Entwässerungseinrichtungen soll durch die beta Baulandentwicklungsgesellschaft mbH als Erschließungsträgerin erfolgen. Die genaue Lage des Vertragsgebietes ist aus der Anlage 1 zum städtebaulichen Vertrag ersichtlich.

Der Vertrag ist mit der Erschließungsträgerin bereits ausgehandelt. Hiermit verpflichtet sich die Erschließungsträgerin

- zur Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen,
- zur Planung und Herstellung der öffentlichen Straßen und
- zur Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen.

Durch die von der Erschließungsträgerin durchzuführenden Maßnahmen werden auch städtische Grundstücke (sogenannte Fremdanlieger) erschlossen. Die Stadt beteiligt sich daher mit rund 26,35 Prozent an den Erschließungskosten für den Straßenbau, der Städtische Abwasserbetrieb Beckum mit diesem Anteil an den Kanalbaukosten. Dieser Kostenschlüssel wurde entsprechend der anteiligen Grundstücksfläche ermittelt (§ 12 Nummer 1 a des Vertrages).

Sämtliche Maßnahmen erfolgen auf Rechnung der Erschließungsträgerin. Die Kosten zur Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen für die bei der Stadt verbleibenden Grundstücke werden ihr von dem Städtischen Abwasserbetrieb Beckum erstattet. Dieses betrifft nicht die Hausanschlüsse; diese werden von der Stadt für die städtischen Grundstücke direkt mit dem Auftragnehmer beauftragt und abgerechnet. Die Kosten zur Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen für die bei der Stadt verbleibenden Grundstücke werden der Erschließungsträgerin von der Stadt erstattet.

Das für die Erschließung zu tätige Investitionsvolumen wird voraussichtlich rund 890.000 Euro betragen. Die Prüfungen hierüber laufen noch. Sobald diese abgeschlossen sind, wird die Bürgschaftshöhe entsprechend festgeschrieben.

Die für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen durch die Stadt kalkulierten Kosten werden von der Erschließungsträgerin mit dem städtebaulichen Vertrag abgelöst.

Weiterhin erstattet die Erschließungsträgerin anteilig die Kosten für den Grunderwerb für die Erschließungsflächen.

Hinsichtlich der vertraglichen Regelungen zur entwässerungstechnischen Erschließung ergibt sich die Beratungszuständigkeit des Betriebsausschusses, im Übrigen die des Ausschusses für Bauen, Umwelt, Energie und Vergaben. Für die abschließende Entscheidung über den städtebaulichen Vertrag insgesamt ist der Rat zuständig.

**Anlage(n):**

Städtebaulicher Vertrag mit Anlagen